

Bebauungsplan

„Burgerbergweg II“



der Stadt Andernach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB, § 2a BauGB

Gemarkung:	Andernach
Flur:	38

Fassung für die frühzeitige Beteiligung

Stand: März 2026

Stadt: Andernach
Gemarkung: Andernach

Flur: 38

Inhaltsverzeichnis

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	2
1.1 Lage und Charakter des Plangebietes	2
1.2 Anlass, Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplans, Umweltverträglichkeit	3
1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
1.4 Bauleitplanerisches Verfahren.....	5
1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen.....	7
1.5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
2 Erschließung.....	8
2.1 Straßenplanungen	8
2.2 ÖPNV- Fußgänger- und Radverkehr	9
2.3 Ruhender Verkehr	9
2.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes, Beseitigung von Niederschlagswasser, Energiesparmaßnahmen 10	
3 Ökologische Belange	11
3.1 Geologische Vorbelastungen	11
3.2 Schutzgebiete	11
3.2.1 Denkmalschutz	11
3.2.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	12
3.2.3 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz	12
4 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse.....	12
4.1 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet.....	12
4.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis.....	12
4.3 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet.....	12
5 Darlegung der konkreten Planungsinhalte	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
5.3 Immissionsschutzmaßnahmen	16
5.4 Bebaubarkeit der Fläche.....	16
5.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	17
5.6 Grünflächen, Bepflanzung, landespflegerische Kompensationsmaßnahmen.....	19
5.7 Auswirkungen der Planung.....	20
5.7.1 Flächenbilanz	20
5.7.2 Kostenschätzung	21
5.8 Hinweise	21
6 Referenzliste der Quellen	22

Stadt:	Andernach		
Gemarkung:	Andernach	Flur:	38

Abbildungsverzeichnis

Abbildung1:	Kleinräumige Lage des Plangebietes.....	4
Abbildung2:	Luftbild mit Geltungsbereich.....	5
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Andernach.....	7
Abbildung 4:	Ist-Zustand des Plangebiets	13
Abbildung 5:	Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Burgerbergweg II“	14

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Verfahrensübersicht.....	6
Tabelle 2:	Flächenbilanz	20

1 Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1 Lage und Charakter des Plangebietes

Der Bebauungsplan „Am Burgerbergweg II“ umfasst ein ca. 23 ha großes Gebiet am südwestlichen Rand der Andernacher Kernstadt. Der östliche Teil des Geltungsbereichs erweitert den Siedlungsbereich der Stadt um ein neues, eigenständiges Wohngebiet unter Einschluss einer neuen Verkehrsanbindung aus Richtung L 116 (Rennweg).

Im Osten des Planbereichs schließt das vorhandene und nahezu vollständig bebaute Wohngebiet „Am Burgerbergweg“ an, das überwiegend von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise geprägt ist. Wie auch dieses Baugebiet liegt das geplante Baugebiet „Am Burgerbergweg II“ in einer im südlichen Teil ausgeprägten und nach Norden hin flacher auslaufenden Hanglage, die in nordöstlicher Richtung abfällt. Der Höhenunterschied zwischen dem Tiefpunkt im Nordosten des neuen Baugebiets und dem höchsten Punkt im Südwesten beträgt ca. 40 m.

Der für das neue Baugebiet vorgesehene Geltungsbereich wurde vorher fast vollständig als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Dementsprechend beschränkt sich die Bestandserschließung auf die nördlich gelegene Straße „Burgerbergweg“, welche vom gleichnamigen Wohngebiet zum Rennweg führt, und einzelner Wirtschaftswege („Alter Krufter Weg“ und „Im Hartental“).

Hier besteht auch ein Materiallager der Straßenverwaltung sowie ein schon seit vielen Jahrzehnten vorhandenes, früher als Ausflugslokal genutztes einzelnes Anwesen. Außer dem Anwesen werden auch einige weitere Grundstücke mit Bestandsschutz im Außenbereich über diese Verbindung erschlossen, darunter auch ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb direkt südlich der Einmündung des Burgerbergwegs in den Rennweg (L 116). Dieser befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes. Im Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes bis zum nördlich gelegenen Rennweg gibt es vereinzelt Feldgehölze, Baumbestände und weitere straßenbegleitende Grünstrukturen. Dieser Bereich ist zusammen mit den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ebenfalls Teil des Geltungsbereichs.

Insgesamt ermöglicht die Planung des Gebietes unter Berücksichtigung der Gegebenheiten vor Ort und dem Entwicklungsgebot des Flächennutzungsplans die Entwicklung einer der letzten Potenzialflächen zum derzeitigen Stand. Im Rahmen der Neuplanung wird neuer Wohnraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen. Damit soll künftig am Siedlungsrand ein neues grünes Wohnbaugebiet mit aufgelockerten Strukturen und einem besonderen Anspruch an Klimaanpassungsmaßnahmen Teil der Stadt Andernach werden.

1.2 Anlass, Ziele und Auswirkungen des Bebauungsplans, Umweltverträglichkeit

Schon 2003, bei der Aufstellung des östlich angrenzenden Bebauungsplans für das Wohngebiet „Am Burgerbergweg“ wurden die Straßen so angelegt, um eine Erweiterung auf die westlich gelegenen Flächen des jetzigen Bebauungsplans „Am Burgerbergweg II“ als Option offen zu halten. Im Zuge der Flächennutzungsplanung wurden große Teile der angedachten Fläche auch als Wohnbaufläche dargestellt.

Aufgrund des aktuell sehr angespannten Wohnungsmarktes und der wenigen freien Potentialflächen die der Stadt geblieben sind, ist eine Entwicklung des Areals unter mehreren Gesichtspunkten sinnvoll.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach preisgünstigen Möglichkeiten zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit eigener Gartennutzung veranlasste die Stadt Andernach, in diesem, damals noch als „Unteres Mausloch“ bezeichneten Bereich verstärkt Grunderwerbsverhandlungen zu führen.

Es musste für den weiteren Planungsverlauf sichergestellt werden, dass ein großer Teil des Baugebiets durch Veräußerung der Grundstücke mit Bauverpflichtungen kurzfristig plangemäß genutzt werden kann, nachdem durch einen Bebauungsplan verbindliches Baurecht geschaffen ist und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Neben den bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen sprachen auch die vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten, an die das neue Wohnbaugebiet kostengünstig angeschlossen werden kann, für die Entwicklung.

Auch wenn der Bereich des allgemeinen Wohngebiets im Planbereich vorher als intensiv genutzte Ackerfläche keinen großen landschaftsökologischen Wert hatte, so stellt die Bebauung trotzdem noch einen gewissen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der soweit wie möglich zu mindern und hinsichtlich der noch verbleibenden Auswirkungen (z. B. Bodenversiegelung) durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, möglichst auf Flächen innerhalb des Baugebiets, zu kompensieren ist.

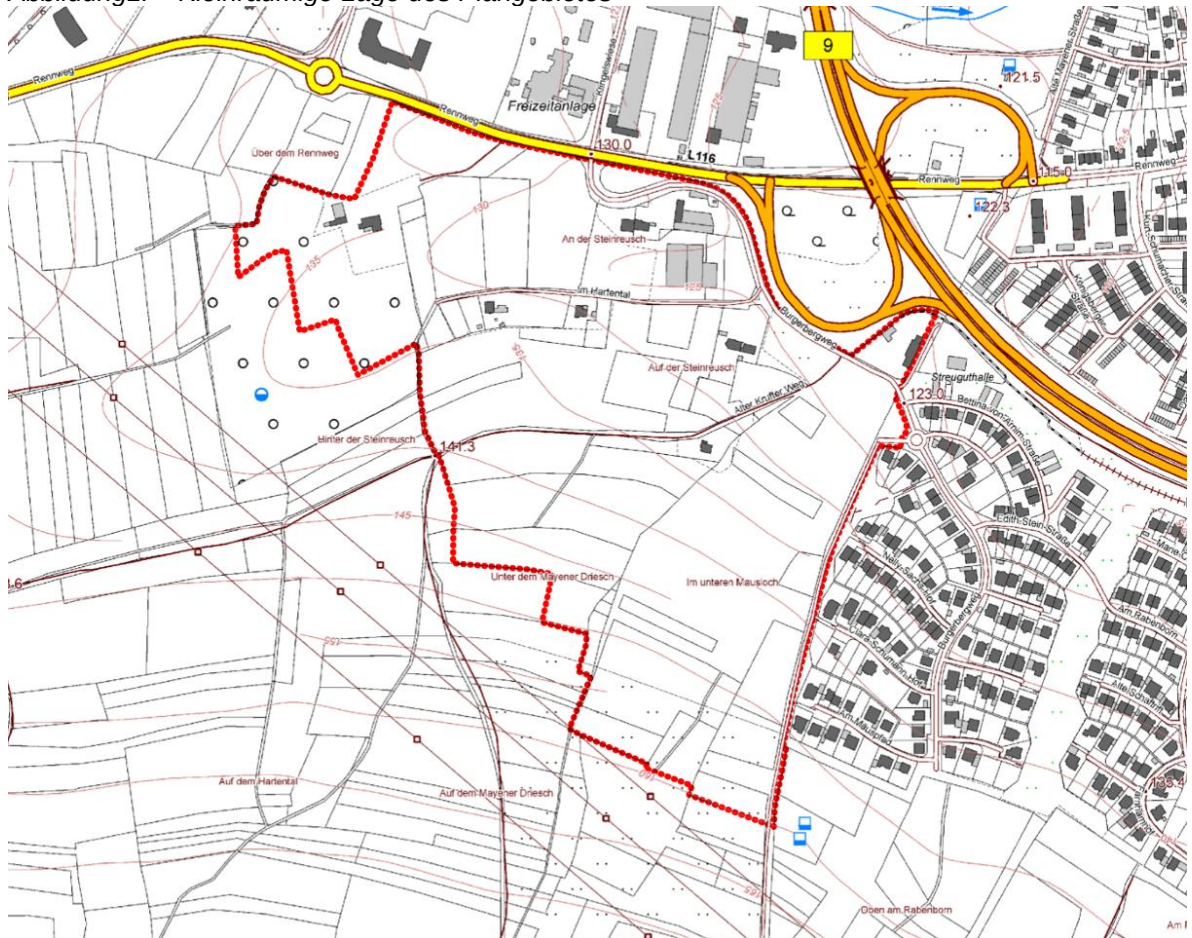
Hierzu wurden in einem ersten Schritt die öffentlichen Grünstrukturen im Plangebiet großzügig angelegt und in einem Gesamtsystem zusammengefügt. Festgesetzte Maßnahmen gegen Starkregenereignisse und eine Dachbegrünung für Flachdächer ergänzen die Maßnahmen und sind unter „5.3 Grünflächen, Bepflanzung, landespflegerische Kompensationsmaßnahmen“ näher erläutert.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Haupteerschließung des Wohnbaugebiets wird wie geplant über die Straße „Burgerbergweg“ vom „Rennweg“ aus, erfolgen. Die künftige Bebauung schließt sich direkt an die Bestandsbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Burgerbergweg“ an. Der Geltungsbereich endet damit in östlicher Richtung am Wirtschaftsweg „Alte Mayener Straße“, welcher auch den Beginn des Geltungsbereichs des benachbarten Bebauungsplans markiert. Im Norden endet der Geltungsbereich bündig mit den benachbarten Bebauungsplänen in östlicher Richtung. Dadurch wird eine einheitliche Grenze des Bebauungszusammenhangs festgesetzt. Des Weiteren besteht aufgrund der Hochspannungsleitung kein weiteres Entwicklungspotenzial.

Die dadurch voranschreitende Aktivierung der Flächen zu Wohnbauzwecken, soll die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung nicht gefährden. Deshalb ist großflächig die landwirtschaftliche Nutzung im westlichen Teil des Geltungsbereichs gesichert. Dazu zählen die tatsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie diverse Bestandsgebäude und Potenziale für Erweiterungsmöglichkeiten. Deshalb sind zusätzlich Flächen entlang des Rennwegs in westlicher Richtung Teil des Geltungsbereichs.

Abbildung1: Kleinräumige Lage des Plangebietes



(Quelle: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet], ohne Maßstab)

Abbildung2: Luftbild mit Geltungsbereich



Quelle: LVermGeo Rheinland-Pfalz Stand 2023, ohne Maßstab

1.4 Bauleitplanerisches Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren für den Planbereich wurde bereits am 31. Oktober 2024 mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats eingeleitet. Parallel dazu wurde eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen, um einer unkontrollierten Planung entgegenzuwirken.

Für das Neubaugebiet „Am Burgerbergweg II“, welches in einem frühen Planungsstand noch den Titel „Am unteren Mausloch“ trug, wurden mehrere Gutachten eingeholt um verschiedene Rahmenbedingung für die weitere Planung abzustecken. Diese finden in der Begründung mehrmals Erwähnung und wurden unter „6. Referenzliste“ der Quellen in einer Übersicht zusammengestellt.

Aufgrund des Eingriffs in Natur und Umwelt ist eine Umweltprüfung mit anschließendem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB erforderlich. Eine Beschreibung und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Planbereich und der möglichen Folgen der Planung ist Teil des Umweltberichtes. Der Umweltbericht wird im Rahmen der Umweltprüfung durch das Büro Kocks Consult GmbH Koblenz erstellt. Ergänzend dazu wurde eine Artenkartierung und Habitatpotenzialanalyse durch das Büro „hipposideros“ aufgenommen, um den Anforderungen des

Artenschutzes Rechnung zu tragen und eine ausreichende Datengrundlage für eine Bewertung der Situation zu schaffen. Der dazugehörige Bericht ist als Anlage beigefügt.

Verkehrsplanerische Untersuchungen sowie Baugrund- und Wasserwirtschaftliche Voruntersuchungen wurden bereits in einer frühen Planungsphase bereits eingeholt.

Die weiteren Verfahrensschritte werden im weiteren Bauleitplanverfahren schrittweise ergänzt.

Tabelle 1: Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	31.10.2024
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	09.11.2024
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	
Öffentliche Bekanntmachung	
Durchführung der frühzeitigen Beteiligung	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom	
Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplans	
Offenlage des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen der Behörden und aus der Öffentlichkeit	
Satzungsbeschluss	

Die Daten der einzelnen Verfahrensschritte werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzt.

1.5 Überörtliche Planungen und übergeordnete Fachplanungen

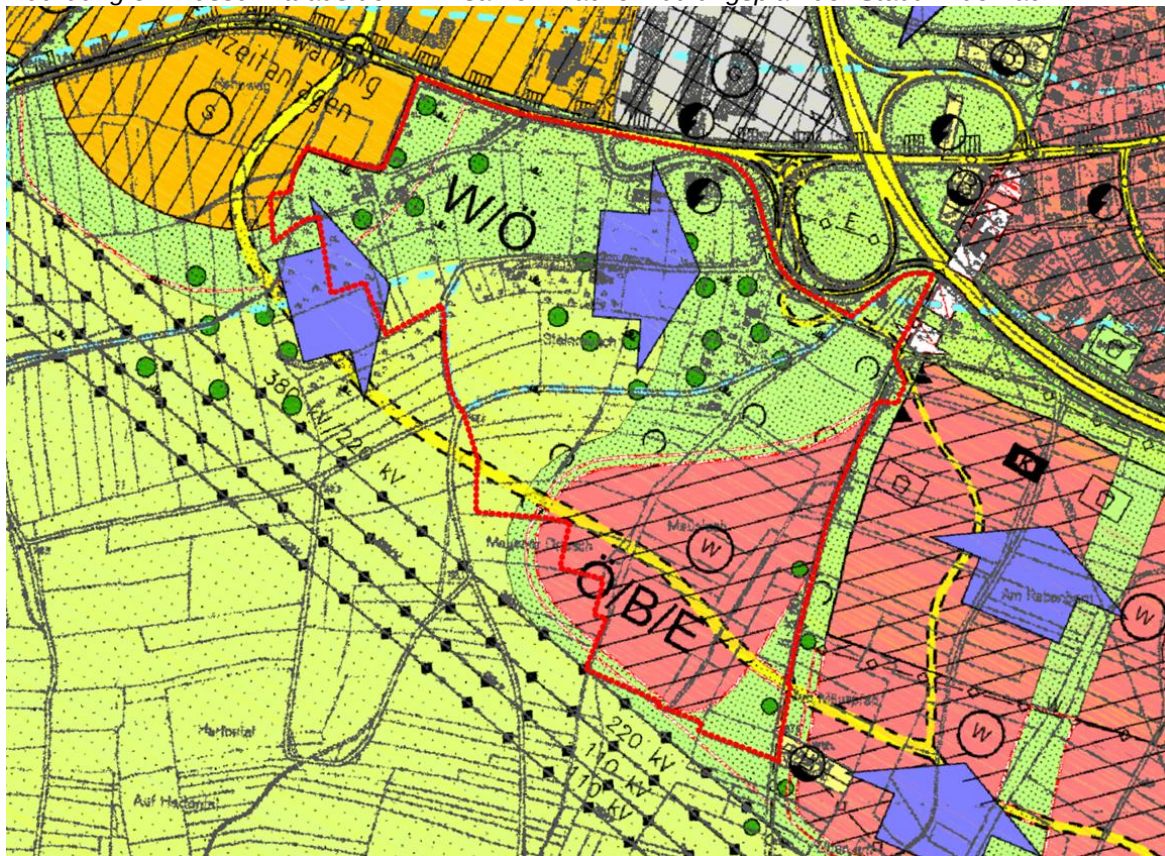
1.5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Neufassung des Flächennutzungsplans der Stadt Andernach wurde am 26.02.2005 wirksam. Der in östlicher Richtung benachbarte Bebauungsplan „Am Burgerbergweg“ trat am gleichen Datum in Kraft. Zum aktuellen Stand bildet, der westlich davon als Wohnbaufläche dargestellte Bereich, eine der letzten Potenzialflächen für Wohnbauland durch den Flächennutzungsplan in der Stadt Andernach. Durch verschiedene Umstände (Sondergebiet im westlichen Bereich, Abfluss von Regen- und Abwasser, Darstellungen im Flächennutzungsplan) ist die Gestaltung des Wohngebietes eingeschränkt. Zusätzliche ökologische Aspekte wie die Kaltluftschneise für den Innenstadtbereich oder die schlechte Versickerungsfähigkeit des Bodens im Gebiet spielen zusätzlich eine Rolle. Im Zuge der Planung war es deshalb notwendig, neben den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen, auch in hohem Maße Grünflächen in die Planung zu integrieren.

Die Entwicklung einer Sonderbaufläche im westlichen Teilbereich widerspricht den Darstellungen als Grünfläche im Flächennutzungsplan. Als Ergebnis daraus ist sowohl die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Burgerbergweg II“ erforderlich, als auch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

Die südlich gelegene überregionale Stromleitung verhindert, wie bereits erläutert eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes in dieser Richtung.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Andernach



(ohne Maßstab)

Überregionale Pläne, welche durch ihre Inhalte für die Planung relevant sind, werden nachträglich im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts in Kurzform hier ergänzt.

2 Erschließung

2.1 Straßenplanungen

Die Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt aus westlicher Richtung von der L 116 (Rennweg) über eine Zufahrtsstraße, die dem Verlauf des unteren Teilstücks des alten Burgerbergwegs (frühere K 60) entspricht. Dadurch wird unerwünschter Durchgangsverkehr in den bestehenden Baugebieten auf der „Südhöhe II“ und „Am Burgerbergweg“ vermieden. Die Knotenpunktsgestaltung des Anschlusses an die L 116 ist im wirksamen Bebauungsplan „Rennweg“ festgesetzt.

Die Zufahrtsstraße vom Rennweg her, wird kurz vor dem Kreisverkehr des Wohngebietes „Am Burgerbergweg“ in eine Sammelstraße des neuen Wohnbaugebietes abzweigen. Die Sammelstraße verläuft von Norden nach Süden von der mehrere Stichstraßen abzweigen. Diese enden jeweils in Wendeanlagen, um die sich die Baugrundstücke gruppieren.

Der platzartig zu gestaltende Bereich im südlichen Bereich des Wohngebietes wie auch alle Stichstraßen im Bereich der Wohnhöfe sind als verkehrsberuhigte Bereiche im Bebauungsplan ausgewiesen und sollen durch entsprechenden Ausbau als Mischflächen mit Begrünung und gezielt angeordneten Parkplätzen zu einer starken Beruhigung des hier noch verbleibenden Anwohnerverkehrs führen.

Für die Sammelstraße im westlichen Teil des Planbereichs ist eine Trennung der Funktionen mit beidseitigem Gehweg und durchgehender Fahrbahn mit versetzt angeordneten Park- und Grünstreifen vorgesehen. Auch hier werden jedoch in Teilbereichen durch entsprechende Schraffur im Bebauungsplan verkehrsberuhigende Ausbaumaßnahmen ermöglicht, deren genaue Gestaltung erst auf der Ebene des Ausbaubeschlusses festzulegen ist und im Sinne eines „schlanken Bebauungsplans“ im Einzelnen nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen werden soll. Letzteres erfolgt auch deshalb, da die Festlegung der genauen Lage z.B. von Pflanzbeeten erst nach erfolgter Grundstücksaufteilung und Klarheit über die Anordnung der Garagenzufahrten zweckmäßig ist.

Das Ingenieurbüro VERTEC hat bereits 2018 eine Verkehrsplanerische Untersuchung der L116 (Rennweg) für verschiedene Planfallbetrachtungen (unter anderem die Umsetzung des jetzigen Planbereichs) vorgenommen.

Hierzu wurden entlang der L116 Knotenpunkte identifiziert, welche durch eine Planung betroffen sein können. Dazu zählt auch die Abzweigung Burgerbergweg von der L116 (Knotenpunkt 2 = K2). In der Untersuchung wird ausgeführt, dass für die Knotenpunkte K2 bis K5 auch unter Berücksichtigung der Mehrbelastungen in einem Planfall keine leistungstechnischen Defizite zu erwarten sind.

Am Knotenpunkt L116/ Burgerbergweg wird noch eine Abbiegespur geplant.

2.2 ÖPNV- Fußgänger- und Radverkehr

Die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle liegt im östlich angrenzenden Baugebiet „Am Burgerbergweg“ an der gleichnamigen Straße kurz nach der Kreuzung zur Straße „Anne-Frank-Hof“. Aufgrund der Nähe zu bestehenden Haltestellen und der Straßenführung im neuen Baugebiet, wäre eine Verlängerung der Linien und eine zusätzliche Haltestelle nicht zweckmäßig. Weitere Haltestellen befinden sich am Rennweg und sind in ca. 13 bis 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Deshalb kann eine zusätzliche Verbesserung der ÖPNV-Anbindung nur längerfristig über eine gesonderte Linienführung vom/zum Rennweg in Betracht kommen.

Innerstädtische Anbindungen für den nicht motorisierten Verkehr befinden sich nur im Osten durch die Theodor-Heuss-Straße als Überführung der B9 und über die Straße „Klingelwiese“ im Westen.

Als direkte und ideale Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Andernacher Innenstadt ist im Zuge der früheren Alten Mayener Straße eine Fuß- und Radwegeüberführung über die B 9 vorgesehen, die in der Verlängerung nach Norden über die Alte Mayener Straße und die Mayener Hohl eine nahezu geradlinige und direkte Anbindung des gesamten Planbereichs an die Andernacher Innenstadt/Altstadt ermöglicht. Die soll perspektivisch entwickelt werden.

Neben der beschriebenen Straßenführung wird für Fußgänger und Fahrradfahrer der Grüngürtel mit einer Wegeführung erschlossen sein, um Funktionalität und die Gestaltung naturnaher Räume zu verbinden. Zusätzlich wird die Alte Mayener Straße zwischen den Bebauungsplänen „Burgerberweg I und II“ als Wirtschaftsweg erhalten bleiben um die nötige Zugänglichkeit für die Anwohner zu erhalten und die Erschließung der umliegenden Felder für landwirtschaftliche Fahrzeuge weiterhin sicherzustellen. Die Wendeanlagen sind mit einem Fußweg auch an den Wirtschaftsweg angeschlossen. Im Falle von Bauarbeiten im Gebiet oder sonstigen Beeinträchtigungen dienen die Fußwege ergänzend als Notwege um die Zugänglichkeit zum Gebiet zu wahren.

Innerhalb des Baugebiets erfolgt die Fußwegeführung über beidseitige Gehwege entlang der Sammelstraße weitestgehend vom motorisierten Verkehr getrennt. Die Erschließungsstraßen mit den Wendeanlagen sind als „Shared-Space“-Straßen angelegt und auch aufgrund der niedrigen verkehrlichen Frequenz für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen vorgesehen. Die übrigen Fußwege sind auf öffentlichen Grünflächen angelegt.

Hierdurch wird auch der Bereich der öffentlichen Grünzone belebt und deren Funktion als gemeinschaftlicher Treffpunkt, Ort für Kinderspiele etc. gestärkt.

2.3 Ruhender Verkehr

Aufgrund des Charakters als Einfamilienhausgebiet in Randlage zur Innenstadt wird ein relativ hoher Motorisierungsgrad der künftigen Bewohner erwartet. Deshalb müssen pro Einfamilienhauseinheit auf den privaten Baugrundstücken jeweils zwei Stellplätze nachgewiesen werden (die jedoch auch hintereinanderliegen dürfen). Bei Zweifamilienhäusern sind drei Stellplätze erforderlich. Stellplätze sind grundsätzlich in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen und

in die gärtnerische Gestaltung des Vorgartens so einzubeziehen, dass die dort abgestellten Kraftfahrzeuge nicht das Straßenbild dominieren.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, weil sie sonst das Gesamtbild eines aufgelockerten und begrünten Wohngebiets stören würden.

Für Besucher werden im Bereich des öffentlichen Straßenraums zusätzliche Parkplätze, überwiegend als Längsparker entlang der Straßen bzw. in den verkehrsberuhigten Bereichen mit besonderer Markierung, ausgewiesen. Deren genaue Standorte werden jedoch im Rahmen der Ausbauplanung und nicht schon im Bebauungsplan festgelegt, da diese vor allem auch von der künftigen Grundstücksaufteilung und der Lage der Zufahrten abhängig sind.

2.4 Ver- und Entsorgung des Gebietes, Beseitigung von Niederschlagswasser, Energiesparmaßnahmen

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich innerhalb der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen verlegt. Deren konkrete Planung wird gemeinsam mit der Detailplanung zum Straßenbau realisiert werden.

Im Erläuterungsbericht zur Machbarkeitsstudie „Eigenbetrieb Abwasserwerk“ durch das Büro „Weber Ingenieure“ wurde bereits darauf hingewiesen, dass durch den Anschluss eines weiteren Neubaugebietes an das Kanalsystem die Haltungen einer hohen Belastung ausgesetzt sind. Diese Mehrbelastung muss durch Alternativen vor Allem im Bereich Auffang von Niederschlagswasser abgemildert werden. Bei den Berechnungen der Machbarkeitsstudie wurde in verschiedenen Varianten aufgezeigt, dass Maßnahmen zur ortseigenen Versickerung die Belastung des Kanalsystems auf ein vertretbares Maß reduziert.

Grundsätzlich besteht das Ziel, Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken selbst oder den öffentlichen Grünflächen innerhalb des Wohngebietes zur Versickerung zu bringen, um die öffentlichen Kanalisationsanlagen nicht zu überlasten und die Grundwasserneubildung zu fördern.

Der Untergrund im Geltungsbereich ist jedoch durch schwach bis gering durchlässige Auffüllungen und Böden geprägt. Deren räumliche Ausbildung ist durch die punktuellen Bohrungen im Rahmen einer Baugrundvoruntersuchung nicht bekannt. Die Hanglage erschwert die Situation zusätzlich, da Sicker- und Schichtwasser in Verbindung mit einer geringen Durchlässigkeit Stauwasser bis zum Geländeniveau bilden kann.

Zusätzlich ist das Wohnbaugebiet und die Innenstadt im Allgemeinen durch eindringendes Niederschlagswasser von außen gefährdet. Deshalb sind als zentrale Elemente der Niederschlagswasserbewirtschaftung die beiden Versickerungsbecken im Norden des Geltungsbereichs vorgesehen.

Wasser, welches von außen in das Gebiet fließt soll über den Grüngürtel in Richtung Versickerungsbecken geleitet werden. Niederschlagswasser im Plangebiet wird vor Allem über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen zu den Becken geleitet.

Damit kann die fehlende Versickerungsfähigkeit der Böden in Teilen ausgeglichen werden. Gleichzeitig wird die Überlastung des Kanalisationssystems vermieden.

Trotz der schlechten Versickerungsfähigkeit ist durch die großen Grundstückszuschnitte im Wohngebiet eine hohes Versickerungspotenzial auf privaten Grünflächen möglich.

Durch die Verwendung von Oberflächenwasser als Brauchwasser (vor allem zur Gartenbewässerung) ergeben sich zusätzliche Einspareffekte für die privaten Grundstücksnutzer. Dasselbe gilt für die Nutzung solarthermischer Systeme zur Energiegewinnung, insbesondere zur Brauchwassererwärmung (mit Hilfe von Sonnenkollektoren). Eine Nutzung derartiger Möglichkeiten im Rahmen von privaten Bauvorhaben ist ebenfalls erwünscht.

3 Ökologische Belange

3.1 Geologische Vorbelastungen

Wie bereits erwähnt sind die Böden im Geltungsbereich und speziell im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets von einer schlechten Durchlässigkeit und weicher Konsistenz geprägt. Das ergab eine Voruntersuchung des Baugrundes durch die Geotechnik Mittelrhein GmbH im Jahr 2022. Dies liegt vor allem an den anstehenden Böden und Schichten unter der Oberbodenbedeckung. Diese bestehen vor Allem aus Auffüllungen, Lößlehm und Gehängelehm. Eine Wasserdurchlässigkeit ist nur durch vulkanische Ablagerungen gegeben. Deren räumlich Ausprägung ist jedoch nicht bekannt.

Im Bericht werden die Böden im Geltungsbereich als schwach bis gering durchlässig beschrieben bei gleichzeitiger weicher bis weich-steifer Konsistenz in Verbindung mit einer schwachen Verdichtung. Damit ist nur eine geringe Tragfähigkeit gegeben und es kann zu Setzungen kommen. Eine zusätzliche Einleitung von Wasser in die Auffüllungen kann zu weiteren Sackungen führen und im Extremfall zu Gebäudeschäden.

Vor Allem wegen der Auffüllungen wird im Rahmen des Baus von Straßen, Kanäle und allgemeinen Verkehrsflächen aber beim Bau privater Gebäude ein Austausch durch geeignete Böden oder gegebenenfalls ein Teilbodenaustausch stattfinden müssen. Alternativ kann eine Bodenstabilisierung mit hydraulischen Bindemitteln möglich sein. Dies muss in der Ausführungsplanung für jedes Einzelvorhaben durch konkrete Baugrunduntersuchungen näher ermittelt und bestimmt werden.

3.2 Schutzgebiete

3.2.1 Denkmalschutz

Da es sich um die Entwicklung einer neuen Baufläche auf einer ursprünglich für die Landwirtschaft genutzten Fläche handelt, befinden sich im Geltungsbereich selbst keine Denkmalgeschützten Gebäude oder Strukturen.

Im größeren Umkreis befinden sich ebenfalls keine bekannten Denkmäler, welche durch die Neubebauung negativ beeinflusst werden könnten.

Auf Grund der über 2000 Jahre umfassenden historischen Geschichte der Stadt Andernach ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Etwaige Funde sind der Generaldirektion Kulturelles Erbe (Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Koblenz) anzuzeigen.

3.2.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Nach Naturschutzrecht benannte Schutzgebiete sind nicht betroffen. Eine Baumschutzsatzung für die Stadt Andernach besteht nicht.

(Wird gegebenenfalls durch Inhalte des Umweltberichtes noch ergänzt)

3.2.3 Gewässerschutz, Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Im Geltungsbereich liegen keine Gewässer. Wasserschutzgebiete und Schutzgebiete für Grund- und Quellwassergewinnung sind ebenfalls nicht betroffen.

4 Vorhandene örtliche Gebietsprägungen und Bestandsanalyse

4.1 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4.2 Gebietsrelevante Emissionsanlagen und Immissionsorte im Umkreis

Emissionen gehen in der Umgebung des Plangebietes vor Allem von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung und der B9 aus. Von der B9 ist durch die Nähe mit einwirkendem Verkehrslärm auf die Wohnbebauung zu rechnen.

Bereits in den Aufstellungsverfahren zu den beiden östlich gelegenen Bebauungsplänen „Südhöhe II“ und „Am Burgerbergweg“ wurden Maßnahmen zum aktiven Verkehrslärmschutz ergriffen. Grund dafür war ebenfalls die Nähe der Wohngebiete zur B9. Der dafür vorgesehene Lärmschutzwall reicht deshalb aus östlicher Richtung bis zur Mitte der Zufahrtsrampe L116/B9.

Die Position des Lärmschutzwalls, kommt damit auch einer verminderten Immissionsbildung im Wohngebiet zugute.

Da die B9 von Koblenz nach Bonn sich an der Abfahrt bzw. Auffahrt zum Rennweg/L116 von einer Ost-West auf eine Nord-Süd-Richtung ändert, und damit vom Wohngebiet entfernt, sind Lärmschutzmaßnahmen nicht im gleichen Ausmaß notwendig wie die „Südhöhe II“ und „Am-Burgerbergweg“.

Die benachbarten landwirtschaftlichen Aktivitäten beschränken sich zum großen Teil auf die Bewirtschaftung von Ackerflächen. Deshalb ist mit nur mit einer vergleichsweise geringen Belastung zu rechnen. Ein Schallgutachten befindet sich in Erarbeitung. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

4.3 Standorteignung, Topografie und Baubestand im Plangebiet

Die Aufstellung des Bebauungsplans begründet sich hauptsächlich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser stellt Teile des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche dar. Aufgrund der konkreten Planungs- und Entwicklungsabsicht speziell für diesen Bereich, erübrigt sich eine Alternativenprüfung. Die Ausweisung eines Sondergebietes und der landwirtschaftlichen Flächen dienen der Bestandssicherung, um die Nutzung nicht durch die heranrückende Wohnbebauung zu gefährden.

Nach Angaben des klimaökologischen Gutachtens zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2024 durch das Büro „GEO-NET Umweltconsulting GmbH“ liegt das Plangebiet an einem Hang, an dem das Relief von Süden (ca. 160 m ü. NN) nach Nordosten (ca. 120 m ü. NN) abfällt. Das gesamte Untersuchungsgebiet weist ein Gefälle von Südwesten und Westen nach Nordost auf. Hier liegen die höchsten Werte bei etwa 208 m ü. NN und der niedrigste Punkt bei ca. 63 m ü. NN.

Wie auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans ersichtlich wird und durch das klimaökologische Gutachten bestätigt wurde, überströmt die Kaltluft, welche auf den Flächen des Burgerbergs entsteht, als lokales Strömungssystem von Südwesten nach Nordosten das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum Zeitpunkt der Planaufstellung hauptsächlich Flächen, welche als Ackerflächen für die landwirtschaftliche Nutzung dienen.

Bestandsbebauung existiert lediglich in Form von einzelnen Wohngebäuden, einer landwirtschaftlichen und einer gemischt genutzten Halle im westlichen Teil des Geltungsbereichs. Diese sind aufgrund der punktuellen Ausprägung und dem großen Abstand nicht maßstabsgebend für die Entwicklung des Wohngebietes im Osten.

Der künftige Geltungsbereich kann im Einzelnen der nachfolgenden Fotodokumentation entnommen werden.

Abbildung 4: Ist-Zustand des Plangebiets



Plangebiet aus südöstlicher Sicht



Plangebiet aus nordöstlicher Sicht



Plangebiet aus nördlicher Sicht



Plangebiet aus östlicher Sicht

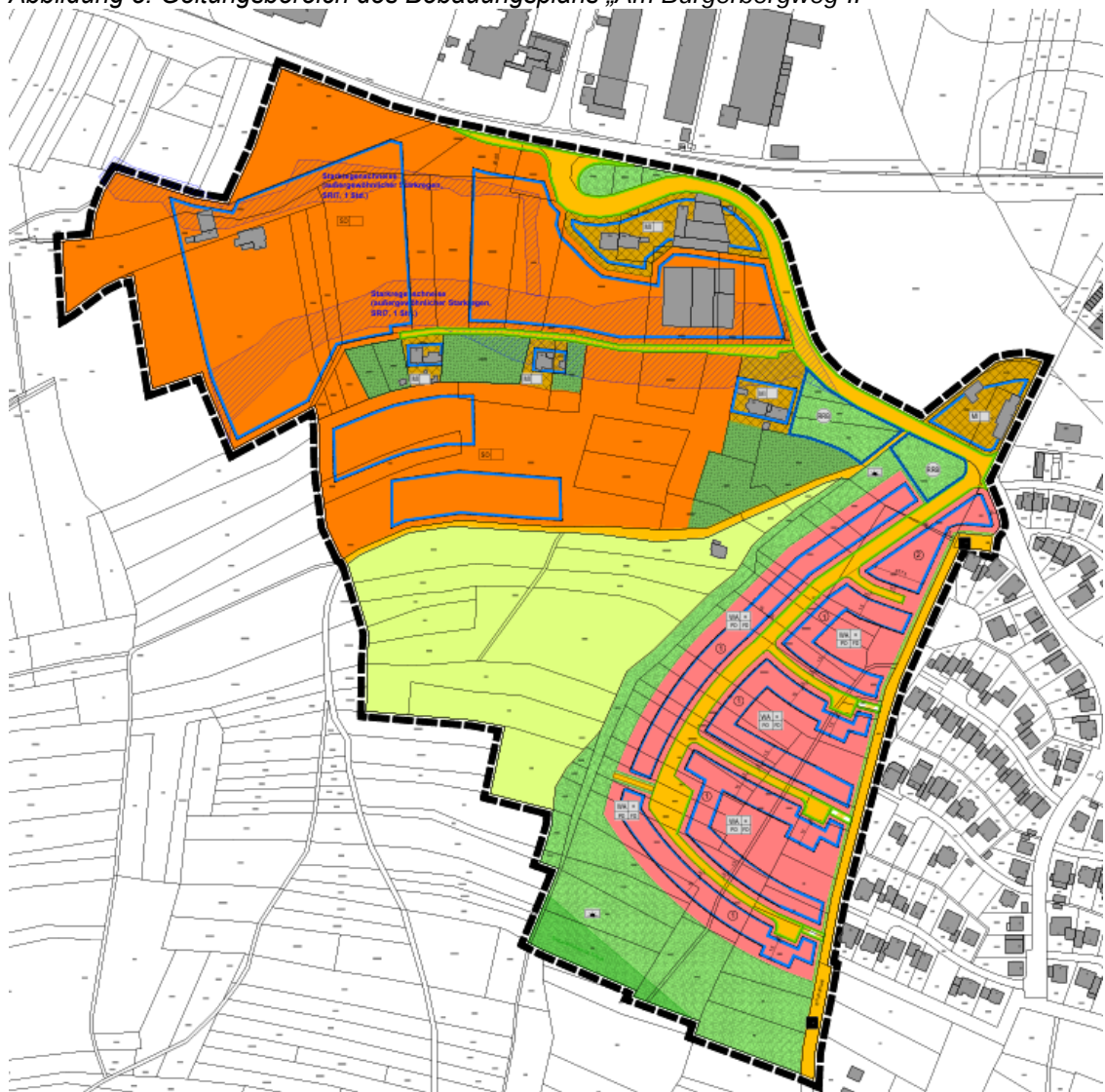
5 Darlegung der konkreten Planungsinhalte

Da sich die neuen Flächen für Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Burgerbergweg II“ direkt an die Bestandsbebauung im Bereich Bebauungsplan „Am Burgerbergweg“ anschließt orientieren sich die Festsetzungen in ihren Grundzügen am Bestand, um ein einheitliches Bild zu erzeugen. Um den Anforderungen an klimaangepasstes Bauen Rechnung zu tragen und eine entsprechende Gestaltung der Grünflächen zu ermöglichen spielen die ökologischen Aspekte an denen sich die textlichen Festsetzungen ausrichten eine deutlich größere Rolle als im angrenzenden Baugebiet „Am Burgerbergweg“

Neben den umschließenden Grünstrukturen ist das allgemeine Wohngebiet geprägt durch Einfamilienhäuser. Öffentliche Bereiche werden durch die Grün- und Spielflächen insgesamt und den Quartiersplatz im südlichen Bereich sichergestellt. Gewerbliche Nutzungen sind aufgrund der Gebietskategorie nicht ausgeschlossen, jedoch durch die Grundstücksaufteilung und möglichen Gebäudestrukturen auch kein elementarer Bestandteil der Planung.

Die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung dient langfristig der Vermeidung von Nutzungskonflikten durch ein Heranrücken weiterer Wohnbebauung.

Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Burgerbergweg II“



5.1 Art der baulichen Nutzung

Das neue Baugebiet „Am Burgerbergweg II“ ist zum Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die für die Bebauung vorgesehene Fläche liegt im westlichen Bereich und entspricht mit einigen Abweichungen den Ausweisungen als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 7 Baunutzungsverordnung die Ausnahmen Nr. 3-4 des § 4 Abs. 3 BauNVO: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. Diese sind aufgrund der am Stadtrand gelegenen Gebietstypologie mit Einfamilienhäusern mit dem Charakter des Gebietes unverträglich.

Im Westen im Bereich der landwirtschaftlichen Bebauung und deren möglichen Entwicklungsflächen ist ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik und Landwirtschaft“ (SOPV+LW) festgesetzt.

Die Bestandsbebauung in diesem Bereich, welche nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dient, ist punktuell durch die Ausweisung von Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO gesichert. Um deren angrenzende Freiflächen zu schützen und gleichzeitig weitere zusammenhanglose Wohnbebauung zu vermeiden sind zusätzlich private Grünflächen ausgewiesen. Durch die neuen gemischten Baufelder soll der Bestand gesichert werden und darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten der einzelnen Gebäude zugelassen werden.

Auch hier sind, um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind deshalb im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Die angrenzenden Flächen im Südwesten, welche auch weiterhin landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt werden sollen, sind dementsprechend als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Auf welche Größe sich die einzelnen Flächen anteilig belaufen wurde unter „5.5.1 Flächenbilanz“ aufgelistet.

Im Bebauungsplan ist ein hoher Anteil an Grünflächen und Bepflanzungen ausgewiesen. Dies erfolgt unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen und deren Folgen. Da das Plangebiet und die nähere Umgebung eine Hanglage aufweisen ist mit einer erhöhten Gefährdung durch Starkregenereignisse und dem Abfluss des Oberflächenwassers auszugehen. Das von außen einfließende und innergebietlich aufkommende Regenwasser ist durch die Führung des äußeren Grüngürtels umweltverträglich aufzufangen, abzuleiten und zu versickern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den angestrebten Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausgebiets zu sichern, wird im Allgemeinen Wohngebiet des Planbereichs die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf höchstens zwei beschränkt. Im Bereich in dem auch Mehrfamilienwohnhäuser möglich sind, ist die Zahl der maximalen Wohneinheiten dementsprechend auf fünf begrenzt.

Im Rahmen der Festsetzung „Breite der Baugrundstücke“ wird eine Mindestbreite der einzelnen Baugrundstücke von 16,00 m bei Einzelhäusern festgelegt.

Neben einer hohen Wohnqualität und einer großzügigen Grundstücksgestaltung werden auch ökologische Ziele verfolgt. Das Klimaökologische Gutachten zum Bebauungsplan „Am Burgerbergweg II“ identifiziert den Geltungsbereich unter anderem als bodennahes Strömungsfeld mit

einer großen Kaltluftdynamik. Das Gebiet erfüllt damit eine wichtige Funktion für die Kaltluftversorgung der Stadt. Der Empfehlung bei der Ausweisung von Grundstücken das Strömungsgeschehen mitzuberücksichtigen und eine möglichst gute Durchströmbarkeit des Gebietes zu erhalten wird damit Rechnung getragen.

Für den gesamten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wird durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen vorgeschrieben, dass entweder zwei Vollgeschosse oder bei Mehrfamilienhäusern ab zwei Wohneinheiten 3 Vollgeschosse zulässig sein werden. Damit soll im Gesamtkontext ein gestalterischer Missklang vermieden werden und ein harmonisches Bild entstehen. Den künftigen Grundstückseigentümern bleiben weiterhin ausreichend gestalterische Freiheiten ohne den vorgegebenen Rahmen zu verlassen.

Das Areal ist in drei verschiedene Gebiete unterteilt. Für die Gebiete sind jeweils unterschiedliche Gebäudehöhen festgelegt, diese beziehen sich jeweils auf die First- und Traufhöhe und erhöhen sich mit jedem Bereichstyp. Bezugspunkt ist die Mittlere Höhe (zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen) der Oberfläche (Oberkante) der an das Baugrundstück angrenzenden erschließenden Verkehrsflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO). Die GRZ wird in Teilbereichen „Allgemeines Wohngebiet“ und den Mischgebieten auf 0,4 festgesetzt. Insgesamt wird durch die getroffenen Festsetzungen zur GRZ den Bauherren ausreichend Entwicklungsspielraum sowohl bei einem Neubau als auch Um- und Anbau der Bestandsgebäude ermöglicht.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 20 Abs. 2 zulässig sind. Im Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes und den Mischgebieten wo die GRZ von 0,4 und eine zweigeschossige Bebauung (nur allgemeines Wohngebiet) festgesetzt ist, wird die GFZ auf 0,8 begrenzt.

5.3 Immissionsschutzmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5.4 Bebaubarkeit der Fläche

In einer Baugrundvoruntersuchung aus dem Jahr 2022 wurde bereits festgestellt, dass die schwach bis gering durchlässigen Böden mit ihrer weichen Konsistenz zu Setzungen und im schlimmsten Fall zu Gebäudeschäden führen können, da die Tragfähigkeit nicht im notwendigen Maß gegeben ist. Die Voruntersuchung beschränkte sich auf punktuelle Bohrungen. In welcher räumlichen Ausprägung Auffüllungen und verschiedene Arten von Böden pro Grundstück vorhanden sind ist nicht bekannt.

Im Bericht zur Voruntersuchung wurden deshalb mehrere Maßnahmen empfohlen. Diese stehen jedoch in Abhängigkeit zu den tatsächlichen Ausprägungen der vorhandenen Böden

pro Standort. Deshalb wird bei Bauvorhaben im Geltungsbereich grundsätzlich die Erstellung eines Bodengutachtens empfohlen, um die Maßnahmen zur Stabilisierung des Bodens auf die tatsächlichen Bodenverhältnisse abzustimmen.

Für die Straßenplanung werden die Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahme durch geeignete Böden ausgetauscht werden müssen. Aus Kosten Gründen wird sofern möglich ein Teilbodenaustausch oder eine Bodenstabilisierung mit hydraulischen Bindemitteln angestrebt

Für zwei- bis dreigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser wird ein ca. 0,5 bis 1,2 m dicker Bodenaustausch empfohlen, welcher zur Stabilisierung durch eine Stahlbetonplatte ergänzt wird.

Größere und setzungsempfindliche Gebäude werden je nach Bodenbeschaffenheit von spezialtiefbautechnischen Maßnahmen zur Untergrundstabilisierung oder Tiefgründungen (mit Pfahlsystemen) stabilisiert werden müssen.

Vor einer möglichen Durchführung der genannten Maßnahmen ist eine bis zu 0,3 m dicke Oberbodenbedeckung („Mutterboden“ § 202 BauGB) abzuschieben, da diese im Rahmen der Baumaßnahmen nicht ausgetauscht werden sollte.

5.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen regeln die Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Gestaltung der Grundstücke. Die Festsetzungen werden auf Grundlage des § 88 Abs.1 und 6 LBauO getroffen.

Dachgestaltung

Bezüglich der Dachgestaltung werden Regelungen zur Form und Neigung des Daches, zur Dacheindeckung, zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen.

Um effektiv der Versickerungsproblematik im Plangebiet entgegenzuwirken und gleichzeitig einen Beitrag zum klimangepassten Bauen in der Stadt Andernach zu leisten, sind die Hauptgebäude sowie Garagen und Nebengebäude mit mindestens 12 cm Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie können die Dachbegrünung ergänzen. Dementsprechend beschränken sich die zulässigen Dachformen im allgemeinen Wohngebiet auf Flachdächer und flach geneigte Pultdächer, um die Verwendung von Bodensubstrat zu gewährleisten und die Nutzung von Photovoltaikanlagen zu begünstigen.

Damit verlässt der Bebauungsplan „Am Burgerbergweg II“ mit seinen gestalterischen Festsetzungen die regional gängigen Merkmale des Gebäudebaus zugunsten einer ökologischen Bauweise. Dies geschieht auf Empfehlung einer Wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung aus dem Jahr 2024 durch die Ingenieurgesellschaft „Dr. Siekmann + Partner mbH“ und einer Machbarkeitsstudie zu wasserwirtschaftlichen Belangen ebenfalls aus dem Jahr 2024 durch das Büro „Weber Ingenieure“.

In den Misch- und Sondergebieten ist die Beschränkung der Dachformen und -materialien nicht erforderlich.

Fassadengestaltung

Zur Wahrung eines einheitlichen Gebietscharakters werden Festsetzungen zur Fassadengestaltung in den Bebauungsplan übernommen. So sind Außenwände der Gebäude in Putz, heimischem Naturstein wie Basaltlava oder Tuffstein, Glasflächen, Sichtbetonflächen oder Sichtmauerwerk auszuführen. Die Verwendung von Metallelementen und der Bau von Holzhäusern in Blockbauweise ist ebenfalls Teil der Festsetzungen. Somit wird den Bauherren zusätzlicher Gestaltungsfreiraum ermöglicht. Um eine optische Verunstaltung des Straßenbildes sowie Blendwirkungen zu vermeiden, werden grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen ausgeschlossen. Insgesamt wird den Bauherren mit den Festsetzungen zur Fassadengestaltung ausreichend Spielraum zur persönlichen Gestaltung der baulichen Anlagen gewährt und gleichzeitig eine harmonische, gebietsverträgliche Fassadengestaltung sichergestellt.

Einfriedungen, Stützmauern

Aufgrund der hohen Geländeunterschiede innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wurden umfangreiche Festsetzungen zu Stützmauern und Geländemodulationen getroffen.

Die Festsetzungen zur Höhe und Art der Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich werden getroffen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden. Mauern und Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind daher bis max. 0,8 m zulässig, um eine Abschottung des Grundstücks zum Straßenraum zu vermeiden. Laubhecken sind an öffentlichen Verkehrsflächen ohne Höhenbegrenzung zulässig.

Für die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind die Festsetzungen für Einfriedungen deutlich weiter gefasst.

Einschränkungen bestehen vor Allem an der Grenze zur freien Landschaft oder öffentlichen Grünflächen, um einen zu massiven baulichen Eindruck zu vermeiden und die Abschottung der einzelnen Grundstücke zu reduzieren.

Geländemodulation

Zur Vermeidung einer zu starken Veränderung des Geländes ist bei der Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen auf die vorhandene Topographie einzugehen und großflächige Aufschüttungen bzw. Abgrabungen unzulässig. Höhenunterschiede sollen stattdessen durch Böschungen bzw. durch flächenhafte Geländekorrekturen ausgeglichen werden. Die Topographie schränkt die Bauherren bereits in der Gestaltung ein, um zu weitreichende Eingriffe in den Boden zu vermeiden sind starke Eingriffe in Gelände und Topographie deshalb unzulässig.

Gestaltung Vorgartenflächen

Zur Wahrung des aufgelockerten Siedlungscharakters und aus ökologischen Gründen sind Vorgärten (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) im Geltungsbereich zu maximal 70 % durch zulässige Nebenanlagen, offene Stellplätze sowie durch Hauszufahrten und -zugänge oder Abfallbehälterstandorte versiegelt werden.

Die überbaubaren Flächen sind mit einer teilversiegelten (wasserdurchlässigen) Oberfläche wie Rasenfugenpflaster zu befestigen. Der Abflussbeiwert darf höchstens 0,7 betragen.

Mindestens 30% der Vorgartenfläche ist dauerhaft vollflächig mit bodendeckender, standortgerechter Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze etc.) zu begrünen und

auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Die Anlage von Schotter- und Kiesflächen und sonstige Steinflächen sowie Folien- und Vliesabdeckungen sind ausgeschlossen. Damit soll eine langfristige Entsiegelung der Flächen, welche direkt an den Straßenraum angrenzen gewährleistet werden.

Im Vorgarten ist mind. 1 Baum der 2. Ordnung aus der beiliegenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen, um eine zusätzliche der Verschattung des Straßenraums zu ermöglichen und den Grünanteil der Grundstücke auch gestalterisch sicherzustellen.

Müllbehälter, Abfallentsorgung

Die Einfassung von Müllbehälter oder deren Unterbringung in entsprechenden Räumen und Schränken stellt sicher, dass diese nicht das Straßenbild stören und durch eine feste Platzierung die öffentlichen Räume nicht blockieren.

Werbeanlagen

Werbeanlagen für die Außenwerbung auf den privaten Grundstücken sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet ist höchstens eine Werbeanlage pro Stätte der Leistung zulässig. Sind in einem Gebäude mehrere Stätten der Leistung, so sind maximal fünf Werbeanlagen pro Gebäude zulässig. Die gewerbliche Nutzung wird im Allgemeinen Wohngebiet nur vereinzelt vorhanden sein. Um die dafür aufgestellte Werbung für die Anwohnerschaft auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, ist diese mit einer Mindestanzahl und Ortsbindung eingeschränkt.

5.6 Grünflächen, Bepflanzung, landespflegerische Kompensationsmaßnahmen

Alle Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (DIN 18919). Bei Ausfällen ist gleichwertiger atz- und sortengleicher Ersatz zu leisten.

Die Wurzelbereiche von Bäumen sind auf einer Fläche von mind. 6,0m² von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Damit soll eine artgerechte Versorgung von Bäumen auch während trockenen Perioden sichergestellt werden.

Wie bereits erläutert kann sich die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken aufgrund der Bodenbeschaffenheit als problematisch darstellen. Sofern es die Bodenverhältnisse hergeben ist eine Versickerung des Niederschlagswassers zu befürworten. Alternativ ist der Auffang und die Nutzung als Brauchwasser oder zur Verwendung im Gartenbereich genutzt werden.

Um eine zielgerichtete und klimangepasste Bepflanzung zu gewährleisten wurde in den textlichen Festsetzungen zusätzlich Pflanzempfehlungen ausgesprochen. Durch die schwierigeren Wetterlagen, welche durch den Klimawandel bedingt werden, sind neue angepasste Pflanzpraktiken im öffentlichen wie privaten Raum unerlässlich. Die Auflistung umfasst deshalb Arten welche sowohl den sich verändernden Bedingungen standhalten können als auch Vorteile für

den Standort mit sich bringen z.B. durch großflächige Verschattung. Vor allem im öffentlichen Raum geht es weniger um pflegeintensive Blumen- und Pflanzbeete, als vielmehr um stadtbildwirksame Baumpflanzungen zur Auflockerung und Gliederung der Straßenräume, zur Markierung wichtiger Fußwegebeziehungen im Baugebiet und zur stadtklimatischen Verbesserung des Mikroklimas.

Kompensationsmaßnahmen und andere Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft welche sich in Folge der Planung ergeben oder durch die Umweltprüfung ermittelt werden, werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.7 Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Burgerbergweg II“ wird eine bis dahin landwirtschaftlich genutzte Fläche einer neuen Wohnbebauung zugeführt. Damit geht trotz der grünen Gestaltung ein massiver Eingriff in die bisherigen Strukturen einher. Es ist mit einer erhöhten Versiegelung zu rechnen bei gleichzeitig stark aufgewerteten Grünräumen.

Wie bereits erwähnt teilt sich der Bebauungsplan in zwei Bereiche auf. Im östlichen Teil wird mit großzügigen Zuschnitten Wohnbebauung entstehen. Hier sind in erster Linie Entwicklungsziele zentral und die Auswirkungen dementsprechend groß. Diesen werden im dazugehörigen Umweltbericht näher erläutert und sind an dieser Stelle nur grob zusammengefasst:

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt, da Umweltbericht noch nicht vorliegt)

Der zweite Bereich dient hauptsächlich der Bestandssicherung. Durch die ausgewiesenen Nutzungen und die eng gefassten Baugrenzen ist das priorisierte Ziel ein Erhalt der bestehenden Strukturen. Dementsprechend gering fällt der Eingriff in diesem Teil des Geltungsbereichs aus.

5.7.1 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	m ²
Geltungsbereich	rd. 234.000
Allgemeines Wohngebiet	rd. 39.710
Sondergebiet	rd. 92.096
Mischgebiet	rd. 12.143
Straßenverkehrsfläche	rd. 14.264
Landwirtschaft	rd. 33.194
Öffentliche Grünfläche	rd. 28.123
Grünfläche Privat	rd. 8.536
Wirtschaftsweg	rd. 5.084
Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	rd. 226

(Vorläufiger Stand, wird im weiteren Planungsverfahren noch angepasst)

5.7.2 Kostenschätzung

Aufgrund der Kostenschätzungen im Rahmen der Fachplanungen werden für die im Planbereich festgesetzten öffentlichen Erschließungs- und Kanalbaumaßnahmen sowie für die erforderlichen landespflegerischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die folgenden, durch das mit der Planung beauftragte Ingenieurbüro überschlägig ermittelten Kosten entstehen:

Straßenbau (einschließlich Beleuchtung): ----- €

Kanalbau: ----- €

Grünflächen/Landespflegerische Kompensations-
maßnahmen: ----- €

geschätzte Kosten insgesamt: ----- €

Die endgültigen Kosten ergeben sich bei der Herstellung der Anlagen bzw. bei der Durchführung der Maßnahmen.

(Die Kostenschätzungen und weitere Informationen zu den Kosten die im Rahmen der Umsetzung entstehen werden im weiteren Bauleitplanverfahren ergänzt.)

5.8 Hinweise

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden grundsätzlich objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Bei Umsetzung baulicher Maßnahmen und der zugehörigen Planung, sind vorhandene Leitungen und die eventuelle Notwendigkeit zusätzlicher Leitungen und Anlagen zu beachten. Leitungstrassen einschließlich „Schutzstreifen“ im Bereich öffentlicher Flächen sind zu berücksichtigen.

6 Referenzliste der Quellen

Folgende Quellen wurden für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Internet-Datenquellen:

- Landesweite Denkmalkarte für Rheinland-Pfalz der Generaldirektion Kulturelles Erbe (https://www.geoportal.rlp.de/mapbender/frames/index.php?gui_id=Geoportal-RLP_2019&WMC=36489)

Bauleitpläne:

- Flächennutzungsplan Stadt Andernach
- Bebauungsplan „Am Bürgerbergweg“ der Stadt Andernach einschl. Änderungen
- Bebauungsplan „Südhöhe II“ der Stadt Andernach einschl. Änderungen
- Bebauungsplan „Rennweg“ der Stadt Andernach einschl. Änderungen

Sonstiges:

- Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Mayen-Koblenz. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz (Stand: 14.05.2025)

Gutachten

- Klimaökologisches Gutachten zum Bebauungsplan "Am Bürgerbergweg II" in Andernach (Verf. GEO-NET Umweltconsulting GmbH)
- Stadt Andernach Eigenbetrieb Abwasserwerk Machbarkeitsstudie "Im Unteren Mausloch" Erläuterungsbericht (Verf. Weber Ingenieure)
- Wasserwirtschaftliche Voruntersuchung (Verf. Ingenieurgesellschaft Dr. Siekmann + Partner mbH)
- Geotechnischer Bericht zur Baugrundvoruntersuchung für das Projekt, Erschließung des Wohngebiets "Im unteren Mausloch" (Verf. Geotechnik Mittelrhein GmbH)
- Verkehrsplanerische Untersuchung "L116 Rennweg in der Stadt Andernach" (Verf. VERTEC)
- Knotenpunktuntersuchung Kreuzung L116 Rennweg/Klingelwiese (Verf. VERTEC)
- Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan "Am Bürgerbergweg" (Verf. Ingenieurbüro Prof. Dipl.-Ing. W. Mensebach Mainz)
-

Andernach, den xy.xy.2026

Stadtverwaltung Andernach

Christian Greiner

Oberbürgermeister